

**Организатор торгов:
межрегиональное территориальное
управление Федерального
агентства по управлению
государственным имуществом
в Тульской, Рязанской и Орловской
областях**

ул. Сойфера, д. 16, г. Тула, 300041

**Заявитель:
Урицкая районная общественная
организация инвалидов и ветеранов боевых
действий**

пер. Промышленный, д. 22а, пгт. Нарышкино,
Урицкий район, Орловская область,
303900

РЕШЕНИЕ по делу № 071/10/18.1-398/2022

Тула

г.

Резолютивная часть решения оглашена «18» мая 2022 г.

В полном объеме решение изготовлено «23» мая 2022 г.

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

заместитель председателя
Комиссии:

члены Комиссии:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-398/2022 по жалобе Урицкой районной общественной организации инвалидов и ветеранов боевых действий (далее – Заявитель, УРОО и ВБД) (вх. № 2689 от 05.05.2022) на действия межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях (далее – Организатор торгов, Межрегиональное управление) при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды объектов федерального имущества, составляющих казну Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области (извещение № 210422/2650241/01 от 21.04.2022, лот № 1) (далее – Аукцион) в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии посредством видеоконференц-связи:

-<.....>– представителя Организатора торгов (доверенность);

-<.....>– председателя УРОО и ВБД.

УСТАНОВИЛА:

В Тульское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Заседание комиссии Тульского УФАС России по рассмотрению дела № 071/10/18.1-398/2022 назначено и проведено 18.05.2021 в 09 часов 15 минут (московского времени) по адресу: 300012, г. Тула, ул. Жаворонкова, д. 2, каб. 30.

Доводы Заявителя сводятся к следующему.

Заявитель указывает на отсутствие в обжалуемом лоте земельного участка (кадастровый номер 57:06:0020:301:109), на котором расположены объекты аренды и который составляет 35,7 га, и является землями особо охраняемых территорий и объектов оценочной стоимостью 38.9 млн. руб.

Также Заявитель указывает, что данный земельный участок, как единый комплекс лота № 1, может использоваться только в соответствии с определенными правовыми режимами, здесь не допускается никакая

деятельность, не соответствующая целевому использованию.

Заявитель отмечает, что данный лот является единым и неделимым комплексом зданий и сооружений с земельным участком, оценка данного лота произведена без учета использования земельного участка и составила ежегодный платеж в валюте лота: 251 500 руб. Платеж за право заключения договора в валюте лота: 0 руб. Общая НМЦ за договор в валюте 5 030 000 руб. При этом кадастровая стоимость скрытого от арендных отношений участка составляет 38,9 млн. руб.

Таким образом, Заявитель полагает, сокрытие от аренды данного земельного участка ведет к ущемлению законных прав Российской Федерации на получение дополнительного дохода от аренды земельного участка и ущемлению прав возможных арендаторов, как незаконного использования земельного участка ограниченного пользования.

В соответствии с официальной кадастровой картой кадастровый номер земельного участка № 57:06:0020:301:109 и объекты на нем находятся в 750 м. севернее д. Кошелево. При этом, Заявитель отмечает, что Организатор торгов указывает, что комплекс зданий и сооружений, расположенных по адресу: Орловская область, р-н Урицкий, с/п Архангельское, вблизи д. Кошелево, находятся на расстоянии 300 севернее.

Таким образом, уменьшено расстояние в 2 раза, что приводит к недостоверному информированию потенциальных арендаторов. С учетом 300 метров объекты рассматриваемого лота находятся на частных земельных участках сельскохозяйственного назначения.

То есть, по мнению Заявителя, не установление точных координат объектов лота № 1, с учетом не предоставления в аренду земельного участка, Организатор торгов вводят в заблуждение потенциальных арендаторов о реальном месте нахождения зданий и сооружений, входящих в комплекс.

Заявитель также сообщает, что в комплексе зданий и сооружений, указанных в лоте № 1, имеется объект «навес над колодцем, ступени, площадка, площадью 959,4 кв.м.» (кад. № 57:06:0000000:289). Однако Организатор торгов данный объект не указывает. При этом, отмечает Заявитель, данный объект имеет ключевое значение имущественного комплекса и фактически расположен между объектами имеющими Православное назначение и являющейся общедоступным для прихожан местом, это не только ограждающая конструкция родника, который является притоком реки Сухая Орлица, на котором ниже по течению устроен пруд.

Учитывая данный факт, Заявитель считает, что все объекты лота № 1 находятся в зоне природоохранной зоны озера и притоков р. Сухая Орлица, что является отягчающим условием возможных арендных отношений и как следствие использование арендных объектов необходимо осуществлять с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с

законодательством в области охраны окружающей среды нормативов.

Заявитель указывает, что на основании Постановления Правительства РФ от 06.11.2015 № 1200 «Об утверждении Правил передачи Федеральным агентством по управлению государственным имуществом федерального имущества некоммерческим организациям, в качестве имущественного взноса Российской Федерации» Урицкой районной общественной организацией инвалидов и ветеранов боевых действий в адрес аппарата Правительства РФ были направлены документы в отношении объектов лота № 1 и земельного участка к нему. Однако до настоящего времени ответ не получен.

Таким образом, Заявитель поясняет, что в случае принятия Правительством РФ соответствующего решения о праве передаче объектов указанных в лоте № 1 и земельного участка в уставный капитал некоммерческой организации это будет невозможно сделать, т.к. объект используется третьим лицом.

Организатор торгов представил письменные возражения на рассматриваемую жалобу, где указывает, что проводимый Аукцион в полном объеме соответствует положениям действующего законодательства.

Комиссия, изучив материалы дела № 071/10/18.1-398/2022, исследовав обстоятельства, документы и пояснения лиц, представленные в материалы дела, в соответствии с действующим законодательством, в пределах доводов жалобы Заявителя, а также возражений лиц, установила следующее.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного

нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Информация об Аукционе:

Дата начала приема заявок – 22.04.2022 года.

Дата и время окончания приема заявок - 13.05.2022 16.00

Время и место приема заявок - по рабочим дням с 10.00 до 13.00 и с 14.00 до 16.00 по местному времени по адресу: г. Рязань, ул. Дзержинского, 14б, каб. № 15.

Дата и место рассмотрения заявок на участие в аукционе – 19.05.2022 года в 14.00 по местному времени по адресу: г. Рязань, ул. Дзержинского, 14б, каб. № 21.

Предмет Аукциона (лот № 1): право заключения договоров аренды объектов федерального имущества, составляющих казну Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

Относительно доводов жалобы Заявителя Комиссией установлено следующее.

Порядок проведения аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, установлен Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, принятым во исполнение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Правила № 67).

В соответствии с пунктом 105 Правил № 67 в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;
- 2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество;
- 3) целевое назначение государственного или муниципального имущества,

права на которое передаются по договору;

4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;

5) срок действия договора;

6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;

7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;

8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений пункта 107 настоящих Правил;

9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом N 209-ФЗ.

Требование об обязательном указании в извещении или документации об аукционе на право заключения договора аренды государственного недвижимого имущества сведений о земельном участке, на котором расположен объект недвижимости, передаваемый в аренду или размере земельного участка, необходимого для использования, передаваемого в аренду имущества, Правилами № 67 не установлено.

В соответствии со статьей 650 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Пунктом 1 статьи 654 ГК РФ предусмотрено, что договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При

отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

Пунктом 3 статьи 607 ГК РФ, распространяющим свое действие, в силу прямого указания ст. 625 Гражданского кодекса РФ, на договоры аренды зданий и сооружений, предусмотрено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В силу статьи 652 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

В пункте 22 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что согласно статье 652 ГК РФ, если договором аренды здания или сооружения арендодателем, являющимся собственником земельного участка, не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к последнему переходит на срок аренды недвижимости право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования по назначению. Отсутствие в таком договоре условий об аренде земельного участка не может служить основанием для признания его недействительным.

При указанных обстоятельствах арендатор не вправе требовать в судебном порядке заключения с ним договора аренды земельного участка. Он может пользоваться земельным участком, занятым арендуемым зданием или сооружением, без соответствующего договора в силу закона в течение срока аренды недвижимости.

Вопросы арендной платы за пользование земельным участком в данном случае решаются с учетом положений пункта 2 статьи 654 ГК РФ.

Таким образом, при заключении договора аренды в отношении объектов недвижимости указанных торгов право аренды на земельный участок с кадастровым номером 57:06:0020301:109 площадью 35,7 га, не будет передаваться, что соответственно не позволит потенциальному арендатору вести какую-либо деятельность по использованию земельного участка. Потенциальный арендатор приобретает лишь право использовать исключительно ту часть участка, которая занята объектами недвижимости, и необходимую для обеспечения доступа к объектам аренды.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о несостоятельности соответствующих доводов жалобы Заявителя.

Относительно довода жалобы о неустановлении точных координат объектов лота № 1, Комиссия отмечает следующее.

Согласно представленным в рамках Отчета об оценке от 31.03.2022 № 20314/22 сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) адрес объектов недвижимости, объявленных к передаче в аренду: Российская Федерация, Орловская область, р-н Урицкий, с/п Архангельское, вблизи д Кошелево, 300 м севернее.

Указанный Заявителем в жалобе адрес: Орловская область, р-н Урицкий, 750 м. севернее д. Кошелево, является адресом земельного участка с кадастровым номером 57:06:0020301:109, который не является предметом договора аренды в рамках проводимого Аукциона.

Таким образом, данный довод Комиссия считает несостоятельным.

Относительно довода жалобы об отсутствии в лоте № 1 объекта «навес над колодцем, ступени, площадка, площадью 959,4 кв.м.» (кад. № 57:06:0000000:289), Комиссия отмечает следующее.

Исходя из представленных возражений Организатора торгов, а также материалов данного дела, по данным Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сооружение с кадастровым 57:06:0000000:289 носит статус «Погашено». В этой связи, у Организатора торгов отсутствуют правовые основания для распоряжения таким объектом.

Сведения об ограничении объектов недвижимости, планируемых Межрегиональным управлением к передаче в аренду, в части нахождения их в пределах охранных зон водных объектов в сведениях ЕГРН также отсутствуют.

Таким образом, данный довод Комиссия считает несостоятельным.

Комиссия также отмечает, что во исполнение поручения Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее - Росимущество) от 10.02.2022 № ОМ-07/5078 Межрегиональному управлению было поручено проработать вопрос о вовлечении в хозяйственный оборот имущественного комплекса, расположенного по адресу: Орловская область, Урицкий район, севернее д. Кошелево.

Во исполнение указанного поручения Межрегиональным управлением была проведена работа по оценке имущества и объявлен аукцион на право заключения договоров аренды объектов федерального имущества, расположенных по адресу: Орловская область, Урицкий район, с/п Архангельское, вблизи д. Кошелево, 300 м севернее.

Исходя из представленных возражений, установлено, что в поручении Росимущества отсутствует информация о поручении или указании Президента Российской Федерации, Председателя Правительства Российской Федерации, Первого Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации или Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации о передаче имущественного комплекса какому-либо конкретному юридическому либо физическому лицу, а также о не поступлении в Росимущество комплекта документов, предусмотренных п. 4 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.11.2015 № 1200.

При таких обстоятельствах, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений норм действующего законодательства, признает данный довод Заявителя несостоятельным.

Одновременно, Комиссия считает необходимым отметить, что обжалование результатов оценки проводится в судебном порядке согласно процессуальному законодательству и выходит за рамки полномочий антимонопольного органа.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Урицкой районной общественной организации инвалидов и ветеранов боевых действий (вх. № 2689 от 05.05.2022) на действия межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды объектов федерального имущества, составляющих казну Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области (извещение № 210422/2650241/01 от 21.04.2022, лот № 1) необоснованной.
2. Снять ограничение, наложенное уведомлением (исх. N 3/2932 от 12.05.2022).

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Заместитель председателя

Комиссии:

Члены комиссии: